

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Lembaga keuangan syariah di Indonesia telah berkembang dengan pesat. Hal ini menyebabkan banyak pihak ingin mengetahui apa perbedaan yang mendasar antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional. Sebab utama kemunculan dan keberadaan lembaga keuangan syariah di Indonesia adalah untuk menghindarkan dan menghilangkan kekhawatiran umat Islam terhadap praktik keuangan yang tidak sesuai dengan syariat Islam. Asumsi tersebut muncul terkait dengan keberadaan unsur bunga dalam perbankan konvensional yang di identikkan dengan *riba*.¹ Dengan demikian, kehadiran lembaga keuangan berbasis syariah sangat diharapkan mampu menggantikan peran lembaga keuangan konvensional yang telah lebih dahulu hadir dan dikenal oleh masyarakat, khususnya umat Islam. Sejak diluncurkan pada dekade 90-an, lembaga keuangan syariah telah banyak memberikan perubahan dalam dunia perbankan di Indonesia.²

Perbankan syariah sebagaimana halnya perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah lembaga *intermediary* yang berfungsi mengumpulkan dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan. Sehubungan dengan fungsi Bank

¹ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan (UPP) AMP YKPN, t.t), h. 13

² Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, (Jakarta: Tazkia Institute, 1999), h. 29.

sebagai lembaga *intermediary* dalam pembiayaan berdasarkan prinsip syariah serta Bank syariah menanggung segala resiko yang muncul.³

Perkembangan perbankan syariah yang demikian cepat tentu saja sangat membutuhkan peningkatan sumber daya insani yang memadai dan mempunyai kompetensi dalam bidang perbankan syariah. Agar pengembangan tersebut dapat dilakukan secara efektif dan optimal, maka sumber daya insani terutama para tugas bidang pemasaran yang merupakan pelaku paling depan dalam operasional Bank syariah harus memahami dengan benar konsep perbankan syariah.⁴ Perbankan Islam sekarang ini telah di kenal secara luas merupakan bentuk perbankan dan pembiayaan yang berusaha memberi pelayanan kepada nasabah dan melarang konsep bunga.⁵

Pada umumnya yang dimaksud dengan Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syariah. Oleh karena itu, usaha Bank syariah akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagang utamanya. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank Syariah dengan pihak lain di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁶

³ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2012), h. 40.

⁴ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), h. 1.

⁵ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 1.

⁶ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2014), h. 310.

Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh Bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat.⁷ Skim *murabahah* ini adalah bentuk jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati, di dalam *ba'i al-murabahah* penjual harus menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya, dan margin keuntungan adalah selisih harga jual dikurangi harga asal yang merupakan pendapatan Bank Syariah.

Murabahah yang merupakan salah satu jenis jual beli yang bersifat amanat dalam hukum Islam merupakan paling dominan yang digunakan dalam praktik perbankan syariah. Namun di dalam praktiknya, *murabahah* telah mengalami banyak perubahan dibandingkan konsep dasarnya kemudian Bank syariah memberlakukan prinsip kehati-hatian.⁸

Menurut kompilasi hukum ekonomi syariah, *murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahibul maal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjualan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

Bank BRI Syariah menawarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad *murabahah*,

⁷ Trisadini P. Usanti, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h. 28.

⁸ Muhammad, ed., *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2003), h. 110.

dan produk ini menawarkan pembiayaan perumahan dengan plafon berkisar antar 25 juta sampai 3,5 miliar.⁹

Dengan sistem *murabahah* yang diterapkan pada produk pembiayaan kepemilikan rumah berarti pihak Bank BRI Syariah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer maupun non developer kepada calon nasabah yang menggunakan pembiayaan kepemilikan rumah dalam menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai nilai tambahan. Sedangkan pembiayaan produk kepemilikan rumah dengan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) merupakan kombinasi antara sewa menyewa dengan jual beli diakhir masa sewa. Berdasarkan pola atau ketentuan sistem dari *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT), maka pembiayaan produk kepemilikan rumah yang digunakan dalam transaksi *ijarah* dengan adanya perjanjian antara pihak Bank BRI Syariah dengan pihak nasabah bahwa pihak Bank BRI Syariah akan memberikan rumah yang telah di biyai pada masa akhir sewa kepada nasabah.

Selain proses pembiayaan dan administrasi yang mudah, pembiayaan kepemilikan rumah Bank BRI Syariah juga menawarkan uang muka yang ringan serta margin yang komperatif. Oleh karena itu pembiayaan kepemilikan rumah menjadi produk andalan Bank BRI Syariah dalam mengantisipasi tingginya permintaan dari tahun ke tahun.

⁹ PT. Bank BRI Syariah Tbk, *KPR BRI Syariah*, artikel diakses tanggal 30 maret 2017 dari <http://www.brisyariah.co.id/?q=kpr-brisyariah-ib>

Untuk mengetahui penerapan pembiayaan kepemilikan rumah oleh Bank BRI Syariah terhadap produk tersebut maka diperlukan evaluasi tentang implementasi akad *murabahah* terkait produk pembiayaan kepemilikan rumah, maka di dalam penelitian ini ditetapkan topik sekaligus sebagai judul **“Implementasi Akad *Murabahah* Terkait Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Studi Kasus Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Aikmel Lombok Timur”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan di atas maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana praktik pembiayaan akad *murabahah* Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Aikmel Lombok Timur?
2. Bagaimana implementasi akad *murabahah* atas produk pembiayaan kepemilikan rumah di tinjau dari perspektif hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengevaluasi praktik pembiayaan akad *murabahah* Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Aikmel Lombok Timur.
2. Menganalisis implementasi akad *murabahah* atas produk pembiayaan kepemilikan rumah di tinjau dari perspektif hukum Islam.

D. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini yang diteliti adalah Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Aikmel Lombok Timur, batasan masalah yang dibahas dalam penelitian ini akad jual beli *murabahah* yang digunakan untuk pembiayaan produk kepemilikan rumah, data yang digunakan merupakan data primer dan data sekunder sebagai pendukung.

E. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian dianggap layak dan berkualitas apabila memiliki dua aspek manfaat yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis. Oleh karena itu, manfaat penelitian adalah sebagai berikut :

1) Manfaat teoritis

- a) Penelitian ini diharapkan dapat mengetahui mengenai produk perbankan syariah, khususnya produk pembiayaan konsumtif (perumahan).
- b) Sebagai bahan rujukan bagi penelitian selanjutnya mengenai produk pembiayaan kepemilikan rumah.
- c) Sebagai bahan informasi untuk menambah wawasan penulis khususnya pembaca pada umumnya tentang akad *murabahah*.

2) Manfaat praktis

- a) Bagi penulis memperluas pengetahuan penulis tentang perbankan syariah terutama berkaitan dengan produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah*.

- b) Bagi pihak Bank BRI Syariah sebagai bahan masukan untuk lebih menjalankan secara *professional delivered*, baik dari segi produk, pelayanan, maupun pelaksanaan sesuai dengan prinsip syariah.
- c) Bagi nasabah, sebagai bahan pertimbangan agar lebih selektif dalam pemilihan pembiayaan kepemilikan rumah dapat mengikuti semua prosedur yang berlaku dengan baik.

